

# 西宁市住房保障和房产管理局文件

宁房住〔2020〕98号

---

## 西宁市住房保障和房产管理局 关于印发《西宁市公共租赁住房运营管理实施方案（试行）》的通知

二县五区建设局、各公租房运营管理公司：

根据市政府工作安排，我局制定了《西宁市公租房运营管理实施方案（试行）》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

西宁市住房保障和房产管理局

2020年11月19日



# 西宁市公共租赁住房运营管理实施方案 (试行)

为进一步加强公租房和廉租房(以下统一简称“公租房”)运营管理水平,切实提高全市公租房使用效率,有效促进国有资产保值增效,全力助推住房保障民生事业发展。根据《公租房管理办法》(住建部第11号令)、《财政部 住房城乡建设部关于印发公租房资产管理暂行办法的通知》(财资〔2018〕106号)、《青海省公租房实施细则》(青政办〔2020〕21号)、《西宁市公租房管理办法》(西宁市人民政府令 第123号)等规定,结合实际,特制定本实施方案。

## 一、总体要求

(一)指导思想。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入学习贯彻习近平总书记关于巡视工作的重要论述,深入学习贯彻党的十九大和十九届一中、二中、三中、四中、五中全会精神,增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”,全面落实省第十三次党代会、省委十三届八次全会、市第十四次党代会和市委十四届十次、十一次全会部署,坚持和加强党的全面领导,以抓好省委巡视整改工作为牵引,坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,坚持生态优先、绿色发展的幸福西宁成长坐标,坚持以供给侧结构性改革为主线,坚持以改革开放为动力,全面落实“四个扎扎实实”重大要求,奋力推进“一优

两高”，坚决打赢三大攻坚战，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，切实保障城镇住房困难群体基本住房需求，规范公租房管理工作，建立常态化申请受理机制，优化公租房准入退出机制，及时清退不符合保障条件的入住对象，提高现有公租房使用效率，不断提升保障对象满意度和获得感。

**（二）基本原则。**坚持以政府为主提供基本保障，在国家统一政策目标指导下，因地制宜发展公租房。坚持分类合理确定准入门槛，统筹做好住房困难群体的公租房住房保障工作。坚持应保尽保、公平公正、动态管理、统筹兼顾，切实维护住房困难群众的基本生活权益。坚持完善公租房基础设施和公共服务设施，提高专业水平，切实让保障对象得到更好服务。

## **二、主要内容**

### **（一）准入配租管理方面**

1.将家庭人均收入低于上年度西宁市在岗职工年平均工资标准，且家庭在就业地无住房或人均住房建筑面积在 20 平方米以下（不含申请当年有产权交易）的城镇低保住房困难家庭、低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和在本市工作缴纳城镇职工养老保险两年以上有租金支付能力的外来务工人员、转户农牧民家庭纳入公租房保障范围。

2.公租房准入，实行申请、审核、公示、复审、摇号等方式，确定配租对象。受委托的公租房运营管理机构定期按季度梳理可分配房源，县区住房保障行政主管部门在分配前 5 个工作日内对

轮候对象进行复审，对不符合配租条件的，应当书面通知并说明理由。县区住房保障行政主管部门社区居委会及街道办事处要执行“三级审核、两级公示”制度，摇号配租工作结束后，应及时向市住房保障行政主管部门备案配租方案及摇号公示结果。

3.因重大信访，大病，抗美援朝、对越作战遗属等特殊住房困难保障对象需优先配租的应在分配方案中加以说明（附印证资料），可以优先安排公租房。因就业、子女就学等特殊原因需要调换公租房的，配租的保障对象达成自愿调换协议，经县区住房保障行政主管部门审批通过后可以互换所承租的公租房，并及时向受委托的公租房运营管理机构进行反馈。互换后的公租房一年内不得以任何理由申请解除公租房租赁合同。

4.保障对象有下列情形的，需重新提出申请：

(1)因个人原因不参加当期选房活动的；

(2)已取得摇号配租房源未提前说明理由，且未在规定时间内领取入住通知单的；

(3)不签订公租房租赁合同的；

(4)因个人原因，签订的公租房租赁合同被解除的。

放弃当次配租权利的保障对象，应在1年后重新提交相关申请材料，经审核符合条件的重新进入轮候库。县区住房保障行政主管部门要充分利用保障性住房信息系统，对放弃配租权利的保障对象进行注记，如累计两次放弃配租权利的，3年内不得再次提出公租房申请。

5.受委托的公租房运营管理机构应当按照市住房保障行政主管部门监制的《公共租赁住房租赁合同》文本，在规定时间内与保障对象统一签订公租房租赁合同，不得以任何理由拒绝保障对象签订公租房租赁合同，合同签订期限为1年。同时受委托的公租房运营管理机构应对公租房租赁合同编写合同编号，做好建档立案工作，及时掌握保障对象租住情况，并做好公租房租赁合同续签工作。

6.因保障对象在租赁期需外出打工、就医（入学）或有其它原因无法长期居住的，应向受委托的公租房运营管理机构提出书面申请，由受委托的公租房运营管理机构在5个工作日内向保障对象申请地所在住房保障行政主管部门书面函告，申请地所在住房保障行政主管部门在5个工作日内书面回函审核确认，对情况属实的予以备案，租金按正常标准收取，不再按空置房屋对待。受委托的公租房运营管理机构应做好日常物业管理工作，按照物业管理的相关规定执行。

7.受委托的公租房运营管理机构按照公租房租赁合同做好租金收缴工作，按相关政策对保障对象给予租金减免，并适时掌握保障对象的家庭动态。保障对象及保障对象家庭成员在租赁期间因血友病、恶性肿瘤（含淋巴、白血病）、慢性肾功能衰竭、组织器官移植术后排异治疗需进行租金减免的，应向受委托的公租房运营管理机构提出书面申请，由受委托的公租房运营管理机构5个工作日内向保障对象申请地所在住房保障行政主管部门在书

面函告，申请地所在住房保障行政主管部门在5个工作日内书面回函审核确认，对情况属实的予以减免，减免标准按城镇低保家庭租金收取标准确定。同时受委托的公租房运营管理机构和县、区住房保障行政主管部门对提供的印证资料做好年度审核工作。

8.商品房小区中配建的公租房，在政府未按核定成本回购前，按照政企共建的模式收取公租房租金，由受委托的公租房运营管理机构统一收取租金，企业产权部分租金返给产权单位，剩余部分上交财政，同时做好会计核算并建立明细账。

9.各县区、园区管委会及教育、医疗等部门纳入公租房计划的周转类用房，应按照相关政策规定，由县区政府、教育、卫生主管部门、园区管委会参照市政府公布的租金标准结合实际确定。

## **(二) 退出管理方面**

1.受委托的公租房运营管理机构应建立日常巡查机制，实行动态管理，制定日常巡查台账，按照公租房租赁合同的相关规定，在租赁期满前两个月通知保障对象开展年度复审工作，将《西宁市公租房年度复审表》填写打印后反馈至县区住房保障行政主管部门。并会同县区住房保障行政主管部门等相关部门对保障对象资格进行年度复核，对不符合保障条件的应当告知当事人，及时下发书面腾退通知。受委托的运营管理机构和县、区住房保障行政主管部门应建立年度复审情况台账，及时上报市住房保障行政主管部门备案。

2.保障对象不按规定进行年度复审的，受委托的运营管理机构会同县区住房保障行政主管部门对其开展腾退工作。因特殊原因暂时无法腾退的，给予商品房买卖合同规定的交房日期延后 6 个月的过渡期，过渡期租金按照现行政府租金标准的 1.3 倍收取。

3.在租赁期内因保障对象被刑拘等特殊原因无法继续居住其房屋，且空置期长达 6 个月以上的，应由受委托的运营管理机构会同县区住房保障行政主管部门开展腾退工作。

4.保障对象有下列情况之一的，应当退回或腾退公租房：

(1) 家庭的收入、财产、住房等情况发生变化，不再符合住房保障条件的；

(2) 合同期满，未按规定进行年度复审且或未重新签订续租合同；

(3) 将承租住房转租，转借的；

(4) 擅自改变承租住房用途的；

(5) 擅自调换承租的公租房的；

(6) 在公租房内从事违法活动的；

(7) 以欺骗等不正当手段承租公租房的；

(8) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公租房的；

(9) 无正当理由累计 6 个月以上未缴纳租金、物业费、暖气费等相关费用，经催告仍不缴纳的；

(10) 无正当理由未按规定及时向县区住房保障行政主管部门申报收入、财产、住房情况的；

(11) 破坏承租住房，拒不恢复原状的；

(12) 重复享受公共租赁住房的；

公租房政策规定的其他情形。

### **(三) 监督管理方面**

1. 县区住房保障行政主管部门要对公租房申请、审核、公示、轮候、配租和租后工作实施监督检查，要严格按照规定的程序严格准入审批，做到配租过程公开透明、配租结果公平公正。同时，受委托的公租房管理机构会同县区住房保障行政主管部门要严肃查处公租房转租、出借等违法违规行为。对存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，要依法依规严肃追究相关单位和人员的责任。

2. 县区住房保障行政主管部门和受委托的公租房管理机构对公租房的使用情况，可采取以下措施实施监督检查：

(1) 询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对于核查事项相关情况作出说明、提供相关证明资料；

(2) 在至少一名成年家庭成员在场的情况下，进入公租房检查住房使用情况；

(3) 查阅、记录、复制保障对象与保障工作相关的资料，了解其家庭成员、家庭收入和财产状况；

(4) 对违反住房保障相关政策规定的行为予以制止并责令改正，拒不整改的应依法申请人民法院强制执行；

(5) 法律、法规规定的其他措施。



有关单位和个人应当配合监督检查，如实提供与公租房有关的资料，不得拒绝检查或者谎报、瞒报。

县区住房保障行政主管部门或受委托的公租房管理机构对在工作中知悉的保障对象个人信息应当予以保密，但依照有关法律、法规规定应当予以公开的除外。

3.公租房配租过程应当邀请人大代表、政协委员及新闻媒体等参与。

任何单位和个人可以对违反公租房相关政策规定的行为进行举报、投诉；县区住房保障行政主管部门和受委托的公租房运营管理机构应通过设立和公布举报电话、信箱、电子邮箱等信息牌的方式，畅通信访举报渠道。对群众反映的问题，要责成专人督办，限时办结。

4.受委托的公租房运营管理机构应严格按照《西宁市公租房运营管理服务绩效考评实施办法》规定的相关内容做好公租房运营管理的相关工作，并配合做好年度绩效目标考核。

5.受委托的公租房运营管理机构 and 县区住房保障行政主管部门对保障对象提出的诉求应在规定时间内完成，逾期造成保障对象经济损失的，按照《西宁市公租房运营管理服务绩效考评实施办法》给予扣减运营管理经费；对县区住房保障行政主管部门给予通报批评。

6.县区住房保障行政主管部门和受委托的公租房管理机构，应按照国家有关规定做好公租房租售收入资金的应收、实收、欠

缴数据等统计工作，加强会计核算并建立明细账，实行专项管理，并严格按照规定用途使用，不得截留、挪作他用。

7.市住房保障行政主管部门会同市财政部门对各地公租房的准入、分配、退出、运营管理和公租房租售收入资金收缴情况实施监督检查，并开展年度绩效评价考核工作。对违规擅自进行减免、缓收、少收收入的行为，以及不按规定使用票据，不按规定实行“收支两条线”管理，截留、挤占、挪用租售收入的行为，要严格按照《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令 第 427 号）等有关规定进行处理。

8.房地产经纪机构违反规定代理公租房转让、出租或者转租的，由市住房保障行政主管部门对房地产经纪人员按照《西宁市公租房管理办法》（西宁市人民政府令 第 123 号）相关规定执行。

9.本方案自印发之日起试行，有效期两年。

---

抄送：西宁市教育局，本局局长、分管副局长，存档。

---

西宁市住房保障和房产管理局

2020 年 11 月 19 日印发

---